000629/2018

Comodoro Rivadavia, de diciembre de 2018.

VISTO Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados "**A., N. A. c/ P., J. y/u ocupantes y/o subinquilinos s/ Desalojo**" Expte. N°629/2018 venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 1 (Expte. N° 1502/2018) en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 90, en contra del punto II. de la providencia de fs. 87/87 vta.; el cual fuera concedido a fs. 94, fundado a fs. 95/96 vta. y contestado por la actora a fs. 98/99.

I. En la resolución en crisis, el magistrado de la instancia precedente, rechazó in limine la reconvención deducida y ordenó la devolución de la documentación acompañada por la demandada a fs. 67/81.

Para decidir del modo en que lo hizo, el señor juez a quo dijo que "debe tenerse presente que el juicio de desalojo es un proceso especial en el cual la litis se agota en la problemática de verificar si existe o no, entre las partes, un obligación de restituir el inmueble"; por lo cual, concluyó que "es de interpretación restrictiva la admisibilidad de la reconvención, por cuanto se propone evitar que se desvirtúe la naturaleza del juicio…".

En contra de la decisión antes indicada, la parte accionante interpone y funda recurso de apelación; a efectos que este Tribunal la deje sin efecto.

En primer lugar, se agravia la recurrente por cuanto "el juez a quo rechaza el responde de la demanda sin considerar que no puede hacerse valer un desalojo contra quien ostenta la calidad de poseedor a título de dueño"; hecho, este último, que la interesada dice "confirmará con las pruebas ofrecidas y en la oportunidad respectiva".

Luego, aclara que no planteó ni opuso ninguna reconvención; “si, en cambio, ha sido interpuesta la excepción de prescripción adquisitiva”.

La parte actora contestó el traslado conferido y postuló que la pieza presentada por la recurrente no constituye una crítica concreta y razonada del auto en crisis.

II. Delimitada de este modo la cuestión traída a conocimiento del Tribunal, corresponde señalar que, si bien la parte demandada no utilizó el término “reconvención” en su escrito postulatorio; asiste razón al magistrado de la instancia precedente cuando afirma que la postura allí asumida importó la introducción en el pleito de una pretensión de condena distinta a la de la actora.

En efecto, en virtud de lo normado por el artículo 2565 del Código Civil y Comercial, la prescripción adquisitiva resulta ser un medio para adquirir derechos reales principales.

Al respecto, se ha dicho que “la prescripción cumple una doble función: por un lado, es un modo de adquisición de ciertos derechos reales y, por el otro, es un modo de extinción de la facultad del acreedor de reclamar el cumplimiento de la obligación por el transcurso del tiempo…” (Lorenzetti, Ricado Luis “Código Civil y Comercial de la Nación” Tomo XI, página 222, Ed. Rubinzal Culzoni).

Es decir, el planteamiento de la “excepción de prescripción adquisitiva” importa una reconvención; puesto que implica la adición a la litis de la pretensión del demandado de adquirir un derecho real, por el paso del tiempo, sobre el inmueble de autos.

La conclusión a la que se arriba en el párrafo precedente, por otro lado, en los términos del artículo 500 del CPCC, es la que determina que el recurso interpuesto resulte formalmente admisible.

III. Aclarado lo anterior, corresponde ahora comenzar el tratamiento de la viabilidad de discutir dentro del presente proceso la pretensión de prescripción adquisitiva.

La doctrina caracteriza al desalojo una pretensión de carácter personal que "tiene consecuencias de diverso tipo. En primer lugar no constituye una vía sucedánea de las acciones petitorias o posesorias. Es decir: no procede, si el accionado comprueba prima facie la efectividad de la posesión que invoca, justificando lo verosímil de su pretensión. Toda investigación que la trascendiera desnaturalizaría la acción, en la que está excluido lo referente al derecho de propiedad, al ius possidendis o al ius pssesionis. De manera que el juicio de desalojo no configura la vía idónea para debatir y dilucidar cuestiones que desborden su objetivo, como las relativas al mejor derecho a la posesión, la posesión misma o bien l dispuesta acerca de cuál de los contendientes puede tener mejor derecho para acceder al dominio en función de los antecedentes que cada uno invoca…" (Falcón, Enrique M "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial" Tomo VI, página 379/380, Ed. Rubinzal Culzoni).

Como se puede apreciar, toda vez que en el proceso de desalojo se ventila una pretensión de carácter personal relativa a la existencia de obligación de devolver un inmueble y el planteo de prescripción importa analizar si se verifican los presupuestos que determinan la adquisición de un derecho real por el paso del tiempo; estos autos no resultan ser el ámbito para debatir la cuestión.

Ahora bien, teniendo en cuenta lo alegado por la parte demandada en el punto "III.- Fundamentos del rechazo: hechos" y la eventual aptitud que los documentos acompañados por la recurrente puede tener para acreditar lo allí alegado; corresponde revocar el desglose ordenado

en la parte dispositiva in fine de la resolución en crisis.

IV. Existiendo vencimientos recíprocos, las costas se impondrán en el orden causado.

Los honorarios profesionales se fijarán teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, el mérito de la labor desarrollada, éxito obtenido y situación económica de las partes (arts. 5, 6, 6 bis, 13 y 32 de la Ley XIII N° 4 modif. N° 15).

V. Por último, corresponde hacer saber a la Actuaria de la instancia de grado que, al pie de las sentencias interlocutorias y de las definitivas, deberá consignar su número de registro.

Por ello, la Sala B de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia **RESUELVE:**

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y, en consecuencia, revocar el desglose ordenado en la parte dispositiva in fine de la resolución en crisis.

2) Imponer las costas de esta instancia en el orden causado.

3) Regular los honorarios del Dr. G. A. C., letrado apoderado de la parte demandada, en la suma equivalente al 4,5% de lo que se le regulará en oportunidad de la sentencia definitiva y los del Dr. N. R. M. L. y los de la Dra. M. A. B., letrados patrocinantes de la parte actora, en conjunto, en la suma equivalente al 3% de lo que se les regulará en oportunidad de la sentencia definitiva. En todos los casos, más I.V.A. en caso de corresponder.

4) Hacer saber a la Actuaria de la instancia de grado que, al pie de las sentencias interlocutorias y de las definitivas, deberá consignar su número de registro.

5) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

La presente sentencia se firma por dos vocales de Cámara en razón de encontrarse en uso de licencia la Sra. Jueza de Cámara Dra. M. Fernanda Zanatta, y existir concordancia en la resolución del caso (Ley V N°17 DJ).

RICARDO RUBEN ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

GRACIELA MERCEDES GARCIA BLANCO
Presidenta

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2018
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

MARCELO ANDRES NICOTERA
Secretario de Cámara